

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Umbau des Vordergebäudes Karlstraße 11 und Errichtung von neuen Wohngebäuden im Hinterhof**

Bezug:

Anlagen: 6
Lageplan
Haus A Ansicht West
Haus A Haus B Ansicht Nord
Haus A Haus B Ansicht Süd
Haus C Ansicht West Ansicht Ost
Maßgeblicher Umgebungsbereich
Perspektive

Zusammenfassung:

Das Vordergebäude Karlstraße 11 soll saniert und umgebaut werden. Nach Abbruch des Hintergebäudes sollen hier zwei neue Wohngebäude entstehen.

Ziel:

Erteilung der erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung, Sanierungsgenehmigung, Genehmigung aufgrund des Erhaltungsgebots, denkmalschutzrechtliche Zustimmung), darüber hinaus Sicherung von neuen Wohnungen mit langfristiger Sozialbindung über öffentlich-rechtlichen Vertrag und Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft hat in getrennten Verfahren die erforderlichen Genehmigungen für den Abbruch des Hintergebäudes Karlstraße 11 sowie für den Umbau und die Sanierung des Vordergebäudes und die Neuerrichtung zweier Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich beantragt.

Dem gingen seit 2016 zahlreiche Verhandlungen voraus. Ein Zwischenstand wurde mit der Vorlage 361/2017 am 19.10.2017 im Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vorgestellt, ein weiterer mündlich am 13.12.2018.

Das Bestandsgebäude soll teilweise gewerblich genutzt werden. Hier wird im Erdgeschoss ein Café /Bistro eingerichtet. Für das 1. Obergeschoss ist eine Büronutzung vorgesehen. Im 2. bis 4. Obergeschoss entstehen insgesamt neun Sozialwohnungen.

Die beiden rückwärtigen Neubauten schließen direkt an das Vordergebäude an und sind miteinander über Laubengänge verbunden. Sie sind ausschließlich für Wohnnutzungen vorgesehen. Hier werden 61 Wohneinheiten mit 1-, 2,5 sowie 3-Zimmer-Wohnungen realisiert. In beiden Gebäuden sind die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei herzustellen. Die Flachdächer sollen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden, die Fassaden mit Laubengängen intensiv begrünt werden. Die gewerblichen Kfz-Stellplätze werden abgelöst, die notwendigen Kfz-Stellplätze für die Wohnungen werden durch entsprechende Baulasten gegen Kostenerstattung im Parkhaus Metropol nachgewiesen.

2. Sachstand

Die Genehmigungen für den Abbruch des Hintergebäudes wurden bereits mit Bescheid vom 30.07.2019 erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ (Plan-Nr. 474), des Stadtbauplans (Baulinienplan) östlich der Karlstraße (Plan-Nr. 36/1), des Ortsbauplans Karlstraße (Plan-Nr. 53) und des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“. Das zum Umbau vorgesehene Bestandsgebäude Karlstraße 11 liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Planungsrecht:

Planungsrechtlich ist das Vorhaben auf der Grundlage der Festsetzungen in den vorgenannten Plänen und im Übrigen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, wobei bei der Prüfung der Zulässigkeit der Art der Nutzung § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung findet, da das Gebiet keinem der in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zugeordnet werden kann.

Gegen die geplanten Café- und Büronutzungen bestehen hiernach keine Bedenken. Auch die Wohnnutzungen sind vorbehaltlich des Nachweises eines ausreichenden Schallschutzes zulässig.

Mit der an der Westseite des Bestandgebäudes geplanten Außenwanddämmung wird die aus dem Jahr 1953 stammende Baulinie überschritten. Aus heutiger Sicht handelt es sich

hierbei um eine Baugrenze. Für die Überschreitung kann eine Befreiung ausgesprochen werden, da aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken hiergegen bestehen.

Das Einfügen des Vorhabens in die Umgebungsbebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird von der Baurechtsbehörde der Universitätsstadt Tübingen regelmäßig anhand der Maßfaktoren Grundfläche, Traufhöhe und Firsthöhe beurteilt. Als Bezugsgrößen werden die Gebäude der umliegenden Umgebung herangezogen.

Gemessen an diesem umliegenden Gebäudebestand bestehen gegen die auf dem Baugrundstück entstehenden Grundflächen keine Bedenken.

Die Traufhöhe und die Firsthöhe des zum Umbau vorgesehenen Bestandsgebäudes erhöhen sich lediglich durch die vorgesehene Aufdachdämmung, wogegen auf der Grundlage des § 34 BauGB keine Bedenken bestehen.

Auch die Flachdachneubauten fügen sich mit einer Wandhöhe bis zu 14,52 m in die Umgebungsbebauung ein, die Traufhöhen bis 16,35 m (Gebäude Karlstraße 8) aufweist. Damit liegen die geplanten Neubauten auch deutlich unter den in der Umgebungsbebauung vorhandenen Firsthöhen.

Erhaltungssatzung:

Lediglich das zum Umbau vorgesehene Bestandgebäude liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung. Es wird als stadtbildprägend und erhaltenswert eingestuft, weshalb im Vorfeld der Erhalt durchgesetzt wurde. Lediglich dem Abbruch der Veranden/Balkone an der südöstlichen Gebäudeecke wurde zugestimmt.

Sanierungssatzung

Das Baugrundstück liegt insgesamt im Geltungsbereich des seit 2013 rechtsgültigen Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“. Die Sanierungsziele werden mit der vorgelegten Planung erreicht.

Nachbareinwendungen

Gegen das Bauvorhaben wurden Nachbareinwendungen eingelegt, die bereits im Verfahren durch Planänderung ausgeräumt werden konnten oder aber privatrechtlicher Natur sind und deshalb auf den Privatrechtsweg zu verweisen sind.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragten Genehmigungen unter Erteilung der notwendigen Befreiungen und Abweichungen zu erteilen. Darüber hinaus wird die Verwaltung mit der Bauherrschaft die neun Sozialwohnungen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sichern. Zudem wird eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen, mit der die Sanierung des Vordergebäudes geregelt wird.

4. Lösungsvarianten

Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan und Zurückstellung des Baugesuchs.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine